

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम  
१९६६

मंजूर विकास योजनांची समावेशक आरक्षणांच्या  
माध्यमातून अंमलबजावणी.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम  
१९६६ चे कलम १५४ अन्वये निदेश.

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

शासन निर्णय क्रमांक: टिपीएस १०९४/सिआर-१४/९४/नवि-९

मंत्रालय, मुंबई ४०००३२

दिनांक: ७ एप्रिल, १९९४.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ मधील

तरतुदींचे पालन करून महाराष्ट्रातील सर्व शहरांच्या विकास योजना शासनाने मंजूर  
केल्या आहेत. या मंजूर विकास योजनेतील बहुतांशी आरक्षण समुचित प्राधिकरण म्हणून  
त्या-त्या नगरपरिषदांनी विकसित करावयाची आहेत. तथापि नगरपरिषदांना सर्वच  
आरक्षणे विकसित करणे शक्य होत नाही अशा परिस्थितीत नागरिकांना ब-याच  
सार्वजनिक सुविधांपासून वंचित रहावे लागते. विकास योजनेतील जास्तीत जास्त  
आरक्षणांचा विकास व्हावा यासाठी जनतेचा सहभाग असणे आवश्यक आहे. त्यासाठी  
आरक्षणांसाठी असलेल्या समुचित प्राधिकरणांमध्ये योग्य ते बदल होणे आणि जमीन  
मालकांना आरक्षणांचा विकास करण्यासाठी प्रोत्साहित करण्याचे दृष्टिने मला दिलेल्या  
आदेशानुसार महाराष्ट्रातील सर्व नगरपालिकांना/महानगरपालिकांना महाराष्ट्र  
प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५४ अन्वये खालीलप्रमाणे निदेश  
देण्यांत येत आहेत. :-

महाराष्ट्रातील बृहन्मुंबई सोडून इतर सर्व नगरपरिषदांनी/महानगर-  
पालिकांनी अस्तित्वातील विकास नियंत्रण नियमावली मधील संबंधित तरतुदींमध्ये बदल  
करण खालीलप्रमाणे नियमांचा समावेश करण्यासाठी [स्थानांमध्ये स्थानिक पातळीवरील  
आवश्यक बदल करून ]म. प्रा. व न. र. अधि. १९६६ चे कलम ३७ अन्वये कार्यवाही करून  
प्रकरण शासनाच्या संचालक नगर रचना, यांच्यामार्फत शासनास मंजूरीसाठी सादर करावे.  
तसेच या फेरबदलास कलम ३७[२] अन्वये शासनाची मंजूरी मिळण्यापूर्वी आजच्या  
दिनांकापासून हे फेरबदल अंमलात आणायचेत.

अ) नियम :- जमिनीचा वापर व विकास करण्यासाठी  
अवलंब करावयाची पध्दत :-

विकास योजनेमध्ये खाद्या विशिष्ट हेतूसाठी

आरक्षित/नामनिर्देशित केलेल्या जमिनीचा विकास/पुनर्विकास खालील पध्दतीप्रमाणे करण्यांत येईल. :-

### तक्ता

जमिन वापर व विकास करण्याची पध्दत.

अ. क्र.	वापर [आरक्षण] नामनिर्देशन इ. ]	ज्यांनी विकास/ पूर्ण विकास करावयाचा आहे अशा व्यक्ती/ संस्था.	विकास/पुनर्विकास करण्यासाठी असलेल्या अटी.
[१]	[२]	[३]	[४]

#### १] निवासी विभाग

- अ] निवासी [आर-१] जमिन मालक. --  
 ब] निवासी-दुकानांच्या जमिन मालक. --  
 रेषेसह [आर-२]

- क] सार्वजनिक गृह निर्माण व बेघरांसाठी घरे. सार्वजनिक/निम सार्वजनिक संस्था किंवा जमिन मालक.

अ] नियमाप्रमाणे भूतंपादन करून सार्वजनिक/निम सार्वजनिक संस्था जमिनीचा विकास करू शकेल.

ब] जमिन मालकांना या आरक्षणाखालील जमिनीचा विकास करावयाचा असल्यास जमिन मालकांनी त्यांच्या अभिन्यासामध्ये १] ५०% भूखंड किमान क्षेत्राचे काढावेत व या ५०% भूखंडापैकी अभिन्यासातील एकूण क्षेत्राच्या १०% भूखंड नगरपरिषदेस विनामुल्य द्यावेत. किंवा २] जमिन मालकास बहुमजली इमारत बांधावयाची असताना अशा इमारतीमध्ये

५०% गाळे ३०.०० चौ.मी. क्षेत्राचे बांधावे, व एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १०% गाळे ३०.०० चौ.मी. क्षेत्राच्या गाळ्यांमधून नगरपरिषदेस विनामुल्य धावेत. नगरपरिषदेस विनामुल्य प्राप्त होणारे भूखंड/गाळे विकास योजनेतील इतर कारणांमुळे बेघर होणा-या अधिकृत व्यक्तींनाच देण्यांत येतील.

ड) म्युनिसिपल नगरपरिषद/  
स्टाफ महानगर-  
क्वार्टर्स. पालिका.

इ) शासनाचे शासन/  
स्टाफ निम शासकीय  
क्वार्टर्स. संस्था.

## २] वाणिज्य विभाग

अ)[१] स्थाविक जमीन मालक  
वाणिज्य [सी-१]

ब) प्रादेशिक नगरपरिषद/  
वाणिज्य [सी-२] महानगरम  
पालिका/  
तार्वजनिक/  
निमतार्वजनिक  
संस्था किंवा  
जमीन मालक.

जमीन मालकाने विकसित केल्यास १५% जमीन सार्वजनिक सुविधा उदा. फायर स्टेशन इलेक्ट्रीक सबस्टेशन, पाण्याची टाकी, सॅनिटरी ब्लॉक इ. सुविधांसाठी, ३०% निव्वळ प्रादेशिक वाणिज्य वापरासाठी व ५५ टक्के जागा सज्जल्यावर दुकाने व वर ऑफिस / रहिवास, असा विकास अनुज्ञेय राहील.

किरकोळ नगरपरिषद/महा-  
बाजार. नगरपालिका/  
जमीन मालक.

१] भूतंपादन करून नगरपरिषद/महानगरपालिका आरक्षण विकसित करू शकेल. किंवा

२] जमीन मालकाला हे आरक्षण विकसीत करावयाचे असल्यास २०% जागेत आयुक्त, महानगरपालिका वा मुख्याधिकारी नगरपालिका यांनी घातलेल्या अटीनुसार किंवा मापदंडाप्रमाणे किरकोळ बाजार बांधून न.पा./म.न.पा.स विनामुल्य धावा लागेल. संपूर्ण जमीन/क्षेत्र तगताच्या विकास योजनेतील प्रस्तावित विभागातील तरतुदीनुसार विकसित करता येऊ शकेल. त्यासाठी जमीन मालकाला आरक्षित भूखंडाचा संपूर्ण अनुज्ञेय घटई क्षेत्र निर्देशांक वापरात आणता येईल.

दुकान-केंद्र नगरपरिषद/  
म.न.पा. किंवा  
जमीन मालक.

- १] भूसांपादन करून न.पा./म.न.पा. हे  
आरक्षण विकसित करू शकेल. किंवा
- २] जर जमीन मालकाला या आरक्षणा-  
खालील जमिनीचा विकास करावयाचा  
असेल तर एकूण बांधण्यांत येणा-या  
दुकानापैकी २५% दुकाने न.पा./म.न.पा.  
ला बांधकामाची किंमत अधिक १५%  
या दराने घावे लागतील. किंवा त्या  
बांधकामा इतका च.क्षे.नि.जादा  
देऊन गाळे विनामुल्य घेता येतील.

१] खुला बाजार } नगरपरिषद/  
२] म्युनि. बाजार } म.न.पा.

### ३] औद्योगिक विभाग.

- अ] १] सेवा उद्योग [आय-१] जमीन मालक
- २] सर्व साधारण उद्योग [भाग-२] --
- ३] विशेष उद्योग [भाग ३] --

ब] इंडस्ट्रियल इस्टेट सार्वजनिक  
प्राधिकरण  
किंवा जमीन  
मालक.

- १] सार्वजनिक प्राधिकरण या आरक्षणा-  
खालील जमिनीचे संपादन करून हे  
आरक्षण विकसित करू शकेल किंवा
- २] जमीन मालक या आरक्षणाचा  
विकास करू शकेल मात्र इंडस्ट्रियल  
इस्टेट मधील २५% गाळे न.प./म.न.पा.स  
बांधकामाची किंमत अधिक १५%  
रचकम या किंमतीने घावे लागतील  
व या गाळ्यांमध्ये विकास  
योजनेतील प्रस्तावाने विस्थापित  
झालेल्या उद्योजकांना न.प.गाळे  
उपलब्ध करून देईल.

क] सर्व्हिस सार्वजनिक वरील प्रमाणे  
इंडस्ट्रियल प्राधिकरण किंवा  
इस्टेट. जमीन मालक.

ड] गुदाभे/वधार सार्वजनिक प्राधिकरण  
किंवा जमीन मालक.

वाहनतक

न.प./म.न.पा.  
सार्वजनिक  
प्राधिकरण किंवा  
जमीन मालक.

- १] आरक्षणाखालील जमीन संपादन करून न.प./म.न.पा. किंवा सार्वजनिक प्राधिकरण या आरक्षणाचा विकास करू शकतील किंवा
- २] जमीन मालक न.प./म.न.पा. किंवा सार्वजनिक प्राधिकरण या आरक्षणाचा विकास, विभागीय उप संचालक, न.र. यांनी ठरवून दिलेल्या डिझाइन व स्पेसिफिकेशन्स प्रमाणे करतील व सभोवतालच्या विभागांमध्ये [झोनमध्ये] अनुक्रमे असलेला वापर या संपूर्ण भूखंडाच्या चढई क्षेत्र निर्देशांक वापरून याच भूखंडात करता येईल.

४] सार्वजनिक/  
निम सार्वजनिक  
विभाग.

दवाखाना

[डिस्पेंसरी]

प्रसूतिगृह

न.प./म.न.पा.  
किंवा  
जमीन मालक.

- १] या आरक्षणाखालील जमीन संपादन करून न.प./म.न.पा. या आरक्षणाचा विकास करू शकेल. किंवा
- २] विभागीय उप संचालक, नगर रचना यांनी ठरवून दिल्याप्रमाणे या आरक्षणासाठी भूखंडाच्या क्षेत्राच्या — दवाखान्यासाठी १५% व प्रसूतिगृहासाठी २५% व दोन्ही उपयोगाकरिता एकूण आरक्षित जागा असेल तर ३०% इतके बांधकाम करून हे बांधकाम विनामूल्य न.प.स. दिल्यास जमीन मालक या संपूर्ण आरक्षणाखालील क्षेत्राचा च.क्षे.नि. वापरून सभोवतालच्या विभागाच्या वापराप्रमाणे या आरक्षणाच्या क्षेत्राचा देखील विकास करू शकतो.

इस्तिफाद

जमीन मालक  
सार्वजनिक प्राधिकरण  
किंवा न.प./म.न.पा.

या आरक्षणाचा विकास विभागीय उ.सं.न.र. यांनी ठरवून दिलेल्या निकषानुसार करावा, यासाठी उ.सं.न.र. त्या विभागाचे उप संचालक, आरोग्य सेवा यांचा सल्ला घेतील.

शासकीय  
कार्यालये.

शासन/निम शासकीय.  
संस्था.

#### ५] शैक्षणिक विभाग

अ] म्युनिसिपल  
प्राथ. शाळा.

नगरपरिषद/  
महानगरपालिका.  
किंवा  
बांधकामापुरते  
जमीनमालक.

१] नगरपरिषद/म.न.पा.

किंवा

२] आरक्षणाखालील जमिनीचा  
विकास करण्याची जबाबदारी  
एखाद्या प्राधिकृत शैक्षणिक संस्थेस  
सोपविता येईल.

ब] खाजगी

प्राथ. शाळा

क] माध्य. शाळा

सार्वजनिक  
प्राधिकरण किंवा  
जमीन मालक.

जमीन मालक या आरक्षणाखालील  
जमिनीचा विकास करून महाविद्यालये  
स्वतः चालू शकतील किंवा एखाद्या  
प्राधिकृत शैक्षणिक संस्थेस चालवावयास  
देऊ शकतील

किंवा

या आरक्षणाखालील जमीन प्राधिकृत  
शैक्षणिक संस्थेसाठी संपादित करता  
येईल किंवा आरक्षणाखालील जमिनीचा  
विकास करण्यासाठी ही जमीन  
एखाद्या प्राधिकृत शैक्षणिक संस्थेस देता  
येईल किंवा शैक्षणिक संस्था चालविण्या-  
साठी आरक्षणाखालील जमीन एखाद्या  
प्राधिकृत शैक्षणिक संस्थेस भाड्याने देता  
येईल.

ड] महाविद्यालय

सार्वजनिक  
प्राधिकरण किंवा  
जमीन मालक.

ई] पॉलिटेक्निक.

फ] टेक्निकल स्कूल

६] सभागृह व मनोरंजन  
विभाग.

१] सिनेमा थिएटर

२] नाट्य गृह

३] खुले नाट्यगृह

४] मुलांसाठी नाट्यगृह

५] वस्तुतंत्रगृहालय

६] व्यायाम शाळा.

७] क्लब

८] तरण तलाव

९] मनोरंजन मैदान

जमीन मालक/  
नगर परिषद/  
म.न.पा.

१] आवश्यक तेथे नगरपरिषद/म.न.पा.

किंवा प्राधिकृत संस्था या

आरक्षणाखालील जमिनीचे संपादन  
करून आरक्षणाचा, विकास नियंत्रण  
नियमानुसार, विकास करू शकतील.

१, २ व ४ उपयोगाकरिता किमान

३०० सितस्ये सिनेमा/नाट्यगृह

असावे. अस्तित्वातील नाट्य वा

सिनेमा गृहासाठी, सिनेमागृहात

असणा-या सितस्य्या ३३/२ किंवा

जे जास्त असेल तिाके ठेवावे लागेल.

त्यासाठी लागणारा व.क्षे.नि.सोडून

[१]

[२]

[३]

[४]

१०] फ़िडांगण

११] बाग

१२] बगीचा

१३] छेळ संकुल

दुकान केंद्रासह

अनुमेय च.क्षे.नि. शिल्लक राहिल्यास त्याचा  
उपयोग रहिवास, व्यापार व कार्यालये  
घाताली करता येईल. मात्र इतर विकास  
नियंत्रण नियमाचे पालन करावे लागेल.  
इतर बाबी म.न.पा. आयुक्त/ मुख्याधिकारी  
किंवा न.प. घांती ठरविलेल्या मापदंड वा  
अटी नुसार विकसित करावयाच्या आहेत.

१४] वाचनालय

नगरपरिषद/

म.न.पा.

किंवा

जमीन

मालक.

१] या आरक्षणाखालील जमिनीचे संपादन  
कसून न.प./म.न.पा. आरक्षणासाठी  
विकास करू शकेल.

किंवा

२] जमीन मालकाला या आरक्षणाखालील  
जमिनीचा विकास करण्याची परवानगी  
देता येईल. मात्र जमीन मालकांनी  
विभागीय उप संचालक, नगर रचना घांती  
ठरवून दिलेल्या माप दंडाप्रमाणे आरक्षित  
भूखंडाच्या २० टक्के क्षेत्रावर वाचनालय  
बांधून विनामुल्य न.प.स. वावयाचे आहे.  
वाचनालयाची जागा तळमजला वा  
पहिल्या मजल्यावर असावी. त्याचप्रमाणे  
जमीन मालकास या आरक्षणांमध्ये  
आरक्षणाखालील क्षेत्राच्या संपूर्ण च.क्षे.नि.  
वापरून संभावनालयाच्या वापर विभागा-  
नुसार विकास करता येईल.

७] सार्वजनिक सुविधा

१] पोस्ट ऑफीस

२] पोस्ट व टेलिग्राफ  
ऑफिस३] टेलिफोन सव्हिस्  
सेंटर

४] पोलिस चौकी

शासनाचे संबंधित खाते या आरक्षणाखालील  
जमिनीचे संपादन करून विकास करू शकते.

किंवा

शासनाच्या मापदंडाप्रमाणे जमीन मालक या  
आरक्षणाखालील जमिनीचा विकास करून असे  
विकसित बांधकाम संबंधित शासकीय विभागांना  
विनामुल्य हस्तांतरित करतील त्याबद्दल्यात  
संभावनालयाच्या वापर विभागाप्रमाणे जमीन मालकाला

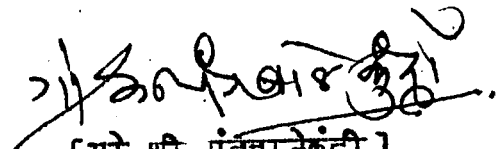
आरक्षणाखालील संपूर्ण क्षेत्राचा चटई क्षेत्र  
निर्देशांक बांधकाम बांधकाम करता येईल.

### स्पष्टीकरण

१] ज्या नगरपालिकांनी/महानगरपालिकांनी या संबंधी विकास नियंत्रण नियमामध्ये बदल घडवून आणण्याची प्रक्रिया या आदेशापूर्वी सुरु केली असेल त्यांना हे आदेश लागू होणार नाहीत आणि विकास नियंत्रण नियमिता सुचवलेल्या बदलानुसार ते बदल शासनाने मंजूर केल्यानंतरच कार्यवाही करता येईल.

२] जेथे जमीन मालकास विकास करणेत अनुज्ञा राहिल तेथे आमुक्त, महानगरपालिका/मुख्याधिकारी, नगरपालिका यांनी सुचवलेल्या मापदंडानुसार व अटीनुसार विकास करता येईल.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने.

  
[गो. श्री. पंतबाळेंकुंद्री]  
उपसचिव.

प्रति,

सभापती, नागपूर सुधार प्रस्ताव  
आमुक्त, अमरावती महानगरपालिका, अमरावती  
प्रशासक, औरंगाबाद महानगरपालिका, औरंगाबाद  
आमुक्त, कोल्हापूर महानगरपालिका, कोल्हापूर  
आमुक्त, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक,  
आमुक्त, सोलापूर महानगरपालिका, सोलापूर  
अध्यक्ष/प्रशासक/मुख्याधिकारी सर्व नगरपालिका  
संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे [त्यांनी कृपया वरील निर्देश  
सर्व विभागीय/शाखा कार्यालयांना पाठवावेत.]